

Vztah mezi nájemným z pozemku a jeho cenou

Relationship Between Ground Rent and Price of the Land

ABSTRAKT: Článek popisuje vztah mezi nájemným z pozemku a jeho cenou. Ve článku je nejprve vymezen pojem obvyklé nájemné z pozemku. Dále je obecně pojednáno o stanovení nájemného porovnáním a o stanovení nájemného procentuální sazbou z ceny pozemku. Procentuální sazbu je ideální odvodit porovnáním na základě trhu, avšak pro její určení existují i pomocné (náhradní) metody. Při stanovení procentuální sazby je možno přihlížet také k sazbám uvedeným v oceňovacích předpisech. Většina znalců a znaleckých ústavů při určování procentuální sazby však vychází zejména z vlastních znalostí trhu. V druhé části článku je řešen vztah mezi inzerovaným nájemným a inzerovanou cenou a cenou zjištěnou z cenové mapy stavebních pozemků u vybraného vzorku stavebních pozemků s komerčním využitím ve statutárním městě Ostravě. Výsledné zjištěné hodnoty jsou v závěru článku porovnány.

KLÍČOVÁ SLOVA: nájemné z pozemku, cena pozemku, oceňování pozemku, míra kapitalizace, porovnávací přístup

ABSTRACT: The paper describes the relationship between ground rent and price of the land. At first the usual amount of the ground rent is defined in the article. It is also generally explained how to determine the rent using the comparison method and using the percentage rate of the price of the land. It seems to be ideal to deduce the percentage rate by the comparison on the market. But there exist also auxiliary (substitute) methods for its determination. When determining the percentage rate one can also take the rates stated in the valuation regulations into account. Definitely the majority of experts and expert institutions derive the percentage rates mainly based on their own knowledge of the market. In the second part of the article it is specifically dealt with the relationship between advertised rent and advertised price and the price determined by the price maps of building plots in a chosen sample of building land with commercial exploitation in the city of Ostrava. In conclusion the resulting values derived in the article are evaluated.

KEYWORDS: ground rent, price of the land, land valuation, capitalization rate, comparison approach

1. ÚVOD

V rámci oceňování nemovitých věcí se znalci, znalecké ústavy i odhadci často zabývají vztahy mezi nájemným z nemovité věci a její cenou, případně hodnotou. Výnosová metoda je na tomto vztahu přímo založena (na základě předpokládaného budoucího výnosu z pronájmu nemovité věci je stanovena její výnosová hodnota). Avšak vztah mezi nájemným a cenou nemovité věci je podstatný i v obráceném případě, při kterém se z ceny nemovité věci stanovuje procentuální sazbu nájemné (nájemné se určuje s přihlédnutím k hodnotě věci a způsobu jejího užívání).

Ve článku je nejprve obecně pojednáno o stanovení nájemného porovnáním a procentuální sazbou z ceny stavebního pozemku. Dále je konkrétně řešen vztah mezi inzerovaným nájemným a inzerovanou cenou a cenou zjištěnou z cenové mapy stavebních pozemků u vybraného vzorku stavebních pozemků s komerčním využitím ve statutárním městě Ostravě.

2. OBECNĚ KE STANOVENÍ OBVYKLÉ VÝŠE NÁJEMNÉHO Z POZEMKU

Poměrně často jsou, zejména ze strany orgánů veřejné moci, požadovány znalecké posudky o určení obvyklé výše nájemného ze stavebních pozemků různého využití, a to nejen v současné cenové úrovni, ale i v cenové úrovni let minulých. Jedná se o složitou a mnohdy časově náročnou úlohu, pro kterou doposud není vydána žádná oficiální jednotná metodika. Znalci, resp. i znalecké ústavy k ní proto přistupují individuálně, na základě svých odborných znalostí a zkušeností.

S ohledem na vymezení obvyklé ceny v § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku v platném znění („Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny

Dodáno autorkami do redakce 31. 8. 2015. • Recenzní řízení od 1. 9. 2016 do 15. 3. 2016.

Ing. et Ing. Marie Ruberová, Botanická 47, 602 00 Brno, e-mail: marie.ruberova@centrum.cz
Ing. Alena Superatová, Ph.D., Tábor 2356/28a, 602 00 Brno, e-mail: alena.superatova@usi.vutbr.cz

okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“ [12]) lze obvyklé nájemné chápat jako nájemné, které by bylo dosaženo při pronájmech stejného, popřípadě obdobného majetku, v daném případě pozemku, v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na nájemné vliv, avšak do jeho výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů pronajímatele nebo nájemce ani vliv zvláštní obliby.

S ohledem na poslední větu definice obvyklé ceny v zákoně o oceňování majetku je zřejmé, že optimálním způsobem určení obvyklé výše nájemného je cenové porovnání (komparace), tedy porovnání předmětného pozemku se stejným nebo obdobným pozemkem, u kterého je známa nejen výše tržního nájemného, ale i jeho vlastnosti.

Pokud neexistuje dostatek srovnatelných pozemků, používají se i jiné (náhradní) metody. Ty lze použít také v případě, kdy sice existuje dostatek srovnatelných pozemků, ale je nutno ověřit, zda hodnoty stanovené porovnáním s dostupným realizovaným nebo inzerovaným nájemným je skutečně možno považovat za obvyklé v daném místě a čase. Mezi jiné metody je možno řadit i stanovení nájemného procentuální sazbou z obvyklé, tržní nebo zjištěné ceny pozemku.

3. OBECNĚ KE STANOVENÍ PROCENTUÁLNÍ SAZBY PRO ODVOZENÍ VÝŠE NÁJEMNÉHO Z POZEMKU

Při stanovení nájemného procentuální sazbou z obvyklé, tržní nebo zjištěné ceny pozemku je nutno správně stanovit výši této sazby. Ideální je odvodit ji porovnáním, tedy sestavit si databázi s obdobnými pozemky v okolí předmětného pozemku, u kterých však musí být známy nejen jejich tržní ceny a vlastnosti, ale i výnosy (tržní nájemné) z nich plynoucí. Dalším krokem by bylo u každého srovnávacího pozemku stanovit procentuální sazbu, tedy podíl mezi ročním tržním nájemným a tržní cenou. Jednotlivé odlišnosti mezi oceňovaným a srovnávacím pozemkem by se případně mohly upravit formou koeficientů odlišnosti. Z jednotlivých podílů je pak možno vypočítat aritmetický průměr a případně pomocí výběrové směrodatné odchylky stanovit rozmezí, v kterém se bude nejpravděpodobněji hledaná procentuální sazba nacházet.

Stejný postup je často užíván také pro stanovení míry kapitalizace u výnosového přístupu, při kterém se sčítají všechny diskontované (odúročené) předpokládané (očekávané) budoucí čisté roční výnosy z pronájmu nemovité věci. V případě, kdy nelze potřebnou databázi vytvořit, tedy neexistuje dostatek tržních údajů v dané lokalitě pro daný segment trhu, je možno pro určení míry kapitalizace použít pomocnou (náhradní) metodu. Při stanovení procentuální sazby pro odvození nájemného z ceny pozemku je možno také vycházet i z těchto náhradních metod.

Jednou z pomocných metod je výpočet kalkulované míry kapitalizace (skladebná metoda). Jedná se o součet jedné bezrizikové složky a třech složek rizikových. Bezrizikovou složkou je skutečná (základní, bezpečná) míra ekonomické výnosnosti. Jako bezriziková sazba se v české znalecké praxi obvykle používá výnos dlouhodobých státních dluhopisů s dobou splatnosti 10 let. [2, 7] Státní dluhopisy by měly být silnou jistinou, která sice reaguje na aktuální ekonomickou situaci, ale není tak náchylná, a proto se jeví z dlouhodobého hlediska investice do takovéto komodity jako vhodná. Rizikové složky tvoří inflační míra, riziková míra a míra ekonomické životnosti. S mírou inflace se při stanovení míry kapitalizace počítá pouze v případě, že v nájemní smlouvě je sjednáno fixní nájemné (bez tzv. inflační doložky) nebo pozemek není k datu ocenění pronajat. [2], [6] K míře rizika je nutno uvést, že výnos, který by vlastníkově nemovité věci plynul, pokud by ji prodal a strženou peněžní částku uložil do peněžního ústavu na úrok, by byl stabilním zdrojem příjmu a nepodléhal by podnikatelskému riziku. [10] Avšak investovat do nemovitých věcí je riskantnější, než peníze uložit do bankovního ústavu (např. stavba se opotřebovává, zastarává, může vyhořet, provozní náklady stoupají, obliba místa se může snížit atd.), takže koupit nemovitou věc a počítat s jejími zaručenými výnosy představuje větší riziko v porovnání s vkladem. [8] Míra rizika bývá u pozemků v předmětné lokalitě obvykle volena nižší než u staveb nebo souborů pozemek plus stavba, tedy investice do pozemků se považují za daleko bezpečnější než do staveb. [9] Ekonomická životnost je doba, po kterou je majetek schopen vytvářet výnos. Tato doba je u různých staveb různá, avšak u pozemků se vzhledem k jejich neomezené životnosti s touto složkou neuvažuje. [3, 6]

Ucelený přehled výnosnosti státních dluhopisů s průměrnou zbytkovou splatností 10 let za posledních deset let je uveden v tab. 1.

Z odborných publikací [5, 6 a 8] vyplývá, že míra kapitalizace by měla obsahovat míru výnosnosti a míru návratnosti investice a měla by v sobě zahrnovat rovněž rizika a vliv inflace.

Nejjednodušším způsobem získání míry kapitalizace je převzít údaj z oceňovací vyhlášky. Autoři cenových předpisů se pro stanovení tohoto údaje opírají o celorepublikové statistiky prodeje a čistých provozních výnosů. I přes jejich enormní úsilí, aby se

Tab. 1 Výnosy státních dluhopisů v letech 2005–2014.
Table 1 Government bond yields in the years 2005–2014.

Výnosy státních dluhopisů s průměrnou zbytkovou splatností 10 let											
Rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Průměr
Výnos [%]	3,54	3,80	4,30	4,63	4,84	3,88	3,71	2,78	2,11	1,57	3,52

Zdroj: vlastní, zpracováno na základě údajů ČNB,

www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.STROM_SESTAVY?p_strid=EBA&p_sestuid=&p_lang=CS.

výsledné zjištění a tržní ceny sobě blížily, je míra kapitalizace stanovena jako průměrná pro celou Českou republiku. Míra kapitalizace se navíc v předpisech neaktualizuje každý rok, poslední změna byla provedena ve vyhlášce účinné od 1. ledna 2014, tedy na základě údajů z roku 2013. V případě, že by bylo možno pozemky zařadit do položky ostatní nemovitě věci neuvedené, příslušná míra kapitalizace by činila 8 %. [13]

Při stanovení výše procentuální sazby je možno přihlížet i k sazbě uvedené v oceňovací vyhlášce v hlavě II Ocenění staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu. Pro náhradní výpočet nájemného z části pozemku zastavěného stavbou je zde uvedena a byla i v minulých letech sazba 5 % z ceny pozemku určené podle cenové mapy stavebních pozemků nebo podle § 4 odst. 1 oceňovací vyhlášky. Obdobně je tomu i při oceňování práva stavby. Nelze-li objektivně zjistit obvyklé nájemné z pozemku, stanoví se roční užitek z ceny pozemku, určené dle § 4 oceňovací vyhlášky, ve výši 5 %. [13]

Dalším zdrojem pro určení procentuální sazby může být Komentář k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům podle § 18 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů. V tomto komentáři ministerstva financí je mimo jiné vysvětleno, že právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užtku ve výši obvyklé ceny a je zde uveden pojem simulované nájemné. Simulované nájemné se použije u stavebních pozemků, pokud nelze zjistit obvyklé nájemné za srovnatelné pozemky (chybí informace o pronájmu), které by v daném případě bylo použito jako roční užitek. Dle tohoto komentáře lze simulované nájemné určit jako dané procento z ceny pozemku v úrovni obvyklé ceny, ceny uvedené v cenové mapě obce nebo ceny zjištěné dle cenového předpisu. Procentní podíl z obvyklé ceny stavebního pozemku by měl odpovídat uplatňovanému úročení vkladů v peněžních ústavech. Zpravidla se bude pohybovat mezi 4 až 5 %. Je však nutno podotknout, že tento komentář ministerstva financí byl vydán dne 8. března 2011 a od té doby nebyl aktualizován. [11]

Většina znalců i znaleckých ústavů při určování procentuální sazby vychází z vlastních znalostí. Např. Ing. Jaroslav Hába v příspěvku na konferenci ExFoS v roce 2012 uvedl, že pro simulované nájemné při ocenění věcných břemen u stavebních pozemků je doporučena sazba 7–9 %, pro velká města min. 10 %, a to podle druhu a charakteru pozemku. [3] Nejmenovaný znalecký ústav ve svých standardech z roku 2010 uvádí, že obvyklé nájemné se pohybuje např. pro pozemky pod obchodními domy v relacích od 10 do 15 % z obvyklé ceny pozemku. Ing. Kristýna Kuhrová ve svém příspěvku na konferenci JuFoS v roce 2013 na základě vlastního průzkumu zjistila, že např. u pozemků s účelem užití maloobchodu a nákupní centra se míra kapitalizace orientačně pohybuje kolem 4,25 %. [5] Ing. Josef Kubíček, Ph.D. ve článku v časopisu Soudní inženýrství v roce 2014 publikoval výsledky průzkumu, který prováděl od roku 2008 do roku 2013. Z průzkumu vyplývá, že v Praze, v Brně a v Olomouci se procento vztahu nájemného požadovaného v inzerci a ceny pozemku určené z cenové mapy stavebních pozemků (bez rozlišení účelu pronájmu) pohybuje velmi výrazně kolem 5 %. [4] Z výše uvedených rozdílů mezi procentuálními sazbami zjištěnými jednotlivými subjekty je zřejmé, o jak složitou problematiku se jedná a jak náročné je tuto sazbu stanovit.

Ke stanovení procentuální sazby na základě vztahu nájemného z pozemku a ceny pozemku určené z cenové mapy stavebních pozemků je nutno poznamenat, že jednotkové ceny v cenové mapě se sice stanovují na základě cen z realizovaných prodejů, ale z cenové mapy nevyplyvá, na základě kolika realizovaných prodejů a z jakých cen, co do podmínek prodejů, se uvedená cena v cenové mapě určuje. Cenové mapy stavebních pozemků se používají zejména pro určení ceny zjištěné podle oceňovacích předpisů. Ceny uváděné v těchto mapách, stejně jako hodnoty používané v oceňovací vyhlášce, vycházejí sice z obrovského sběru dat z kupních smluv, nicméně tyto smlouvy jsou uzavřeny nejméně o jeden rok zpět. Mnohdy se dokonce stává, že v dané lokalitě se nové prodeje neuskutečnily a tvůrce cenové mapy nechá při tvorbě nové cenové mapy cenu původní, čili nelze přesně určit ani k jakému období je cena v cenové mapě vztažena. V některých případech však cena zjištěná dle cenové mapy stavebních pozemků může odpovídat aktuálním cenovým relacím, za kterých se obdobně pozemky v daném místě a čase obchodují.

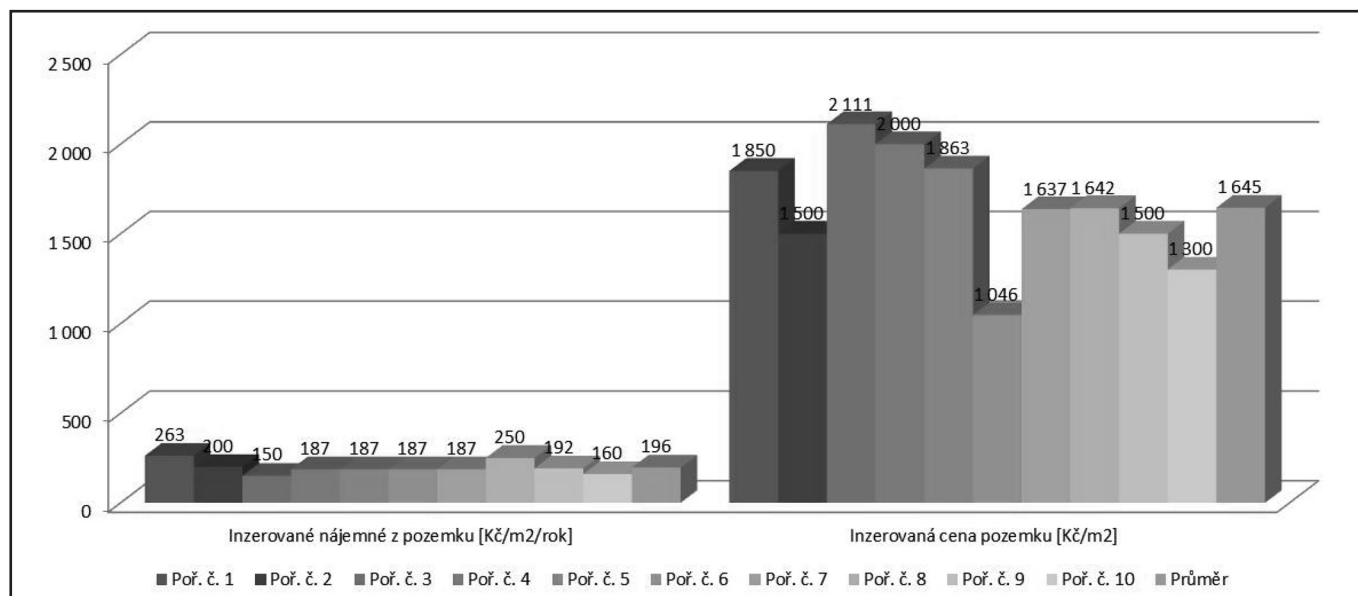
4. NÁVRH DALŠÍ METODY STANOVENÍ PROCENTUÁLNÍ SAZBY PRO ODVOZENÍ VÝŠE NÁJEMNÉHO

Jak bylo řečeno výše, v ideálním případě je pro určení výše nájemného odvozením z ceny pozemku možno zjistit procentuální sazbu (míru kapitalizace) na základě informací o daném trhu se sledovanou komoditou – porovnáním dosaženého nájemného s realizovanými cenami. Je však poměrně obtížné najít pozemek, u kterého je známa nejen jeho kupní cena, ale i z něho dosažené nájemné, přičemž je potřeba sestavit z takových pozemků celou databázi. Stejně tak je obtížné sestavit plnohodnotnou databázi z pozemků nabízených současně jak k prodeji, tak i k pronájmu, případně nabízených k prodeji a doposud pronajímaných. Toto platí pro celou Českou republiku.

Reálné je však sestavit jednu databázi tvořenou pozemky nabízenými (inzerovanými) k pronájmu vybraného druhu a způsobu využití a druhou databázi tvořenou pozemky nabízenými (inzerovanými) k prodeji, a to stejného druhu a způsobu využití a z průměrných hodnot těchto dvou databází, pak stanovit jejich poměr, tedy procentuální sazbu.

5. VZTAH MEZI INZEROVANÝM NÁJEMNÝM A INZEROVANOU CENOU U VYBRANÉHO VZORKU POZEMKŮ VE STATUTÁRNÍM MĚSTĚ OSTRAVĚ

V další části tohoto příspěvku je aplikována metoda popsána v kapitole 4 na konkrétním vzorku pozemků. Pro studii bylo vybráno 10 stavebních pozemků s komerčním využitím, které se v roce 2014 nabízely k prodeji ve středu severní části Ostravy (Mariánské Hory, Zábřeh, Vítkovice, Hulváky a Moravská Ostrava, Přívoz, Svinov, Dubina, Petřkovice), databáze č. 1. Jedná se převážně o pozemky určené pro výstavbu objektů občanské vybavenosti. Dále bylo vybráno 10 stavebních pozemků s komerčním využitím, které se v roce 2014 nabízely ve stejné lokalitě k pronájmu, databáze č. 2. Pro analýzu realitního trhu ve městě Ostravě byly použity realitní



Obr. 1 Znáznornění inzerovaného nájemného z vybraných pozemků (databáze č. 2) a inzerovaných cen vybraných pozemků (databáze č. 1) v Ostravě.
Figure 1 Representation of advertised rent from selected plots (database no. 2) and the advertised prices of selected plots (database no. 1) in Ostrava.
Zdroj: vlastní, zpracováno na základě údajů z realitní inzerce.

servery: www.sreality.cz, www.reality-ostrava.cz, reality.idnes.cz a pronajmy.vitkovice.cz. Dále je vyjádřen vztah mezi inzerovaným nájemným a cenami pozemků z cenových map stavebních pozemků města Ostravy, a to pro pozemky z databáze č. 2.

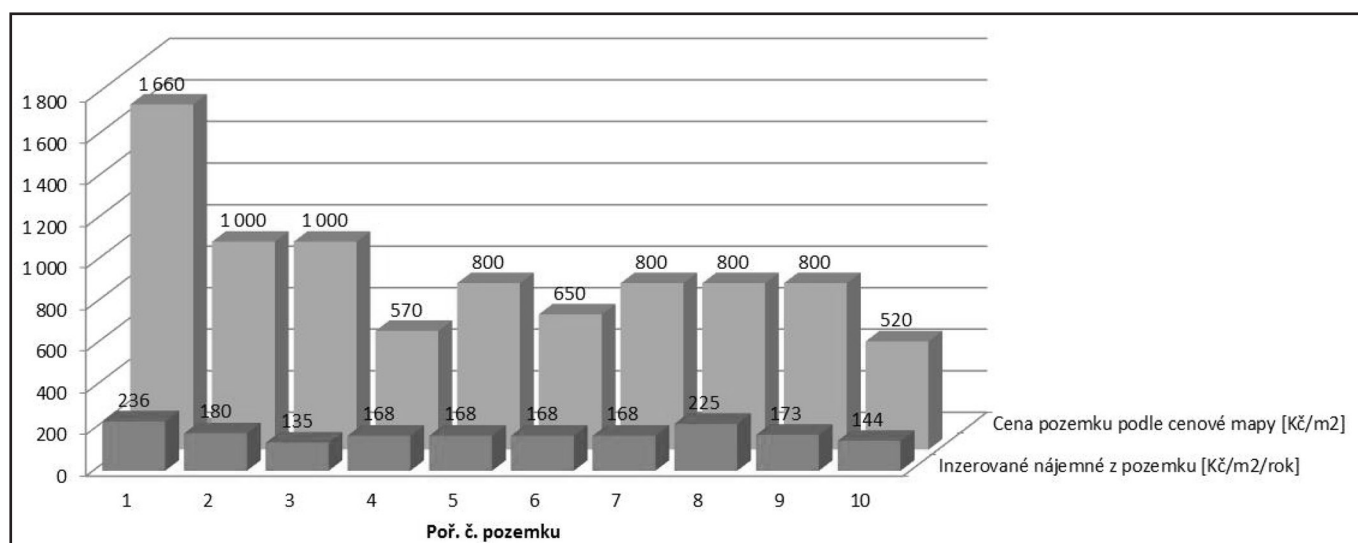
5.1 Vztah mezi inzerovaným nájemným z pozemku a inzerovanou cenou pozemku

Stavební pozemky s komerčním využitím se ve středu severní části Ostravy v roce 2014 nabízely k pronájmu za částky od 150,– do 263,– Kč/m²/rok a k prodeji za částky od 1 046,– do 2 111,– Kč/m², viz obr. 1. Poslední sloupec v pravé i levé části tohoto grafu zaznamenává hodnoty stanovené aritmetickým průměrem.

Procentuální sazba vyjádřená jako podíl průměrného inzerovaného nájemného z pozemků a průměrné inzerované ceny pozemků činí 11,91 % ($196, - \text{Kč/m}^2/\text{rok} / 1\,645, - \text{Kč/m}^2 \times 100$).

5.2 Vztah mezi inzerovaným nájemným z pozemku a cenou pozemku z cenové mapy

Ve statutárním městě Ostravě byla v roce 2014 platná a účinná Cenová mapa stavebních pozemků města Ostravy č. 14. K pozemkům z databáze č. 2, u kterých je známo inzerované nájemné, byla dohledána v této cenové mapě jednotková cena. V případě, že u inzerovaného pozemku nebylo popsáno jeho přesné umístění a nebylo tedy možno v cenové mapě stavebních pozemků přesně dohledat, jakou cenou byl oceněn, byla v cenové



Obr. 2 Znáznornění inzerovaného nájemného (databáze č. 2) a cen z cenové mapy u vybraných pozemků.
Figure 2 Representation of advertised rent (database no. 2) and the prices of price maps of selected plots.
Zdroj: vlastní, zpracováno z údajů z realitní inzerce a z Cenové mapy stavebních pozemků města Ostravy č. 14.

Tab. 2 Výpočet průměrné procentuální sazby mezi inzerovaným nájemným a cenami vybraných pozemků z Cenové mapy stavebních pozemků města Ostravy č. 14.

Table 2 Calculation of average percentages between advertised rents and prices of selected plots of maps of Ostrava no. 14.

Poř. č.	Inzerované nájemné [Kč/m ² /rok]	Cena pozemku dle cenové mapy [Kč/m ²]	Procentuální sazba [%]
1	236	1 660	14,23
2	180	1 000	18,00
3	135	1 000	13,50
4	168	570	29,53
5	168	800	21,04
6	168	650	25,89
7	168	800	21,04
8	225	800	28,13
9	173	800	21,60
10	144	520	27,69
Průměr			22,06
Minimum			13,50
Maximum			29,53
Výběrová směrodatná odchylka			5,70
Pravděpodobná dolní hranice			16,37
Pravděpodobná horní hranice			27,76

Zdroj: vlastní, zpracováno z údajů z realitní inzerce a z Cenové mapy stavebních pozemků města Ostravy č. 14.

mapě dohledána alespoň lokalita, v níž se pozemek přibližně nachází a z cen, uvedených v této ploše, byl stanoven průměr. Ceny

Tab. 3 Výpočet průměrné procentuální sazby mezi inzerovaným nájemným a cenami vybraných pozemků z Cenové mapy stavebních pozemků města Ostravy č. 15.

Table 3 Calculation of average percentages between advertised rents and prices of selected plots of maps of Ostrava no. 15.

Poř. č.	Inzerované nájemné [Kč/m ² /rok]	Cena pozemku dle cenové mapy [Kč/m ²]	Procentuální sazba [%]
1	236	1 660	14,23
2	180	1 000	18,00
3	135	1 000	13,50
4	168	570	29,53
5	168	800	21,04
6	168	650	25,89
7	168	900	18,70
8	225	800	28,13
9	173	800	21,60
10	144	650	22,15
Průměr			21,28
Minimum			13,50
Maximum			29,53
Výběrová směrodatná odchylka			5,42
Pravděpodobná dolní hranice			15,87
Pravděpodobná horní hranice			26,70

Zdroj: vlastní, zpracováno z údajů z realitní inzerce a z Cenové mapy stavebních pozemků města Ostravy č. 15.

vybraných pozemků se podle cenové mapy pohybují v rozmezí od 520,- do 1 660,- Kč/m².

Vzhledem ke skutečnosti, že údaje z cenové mapy odrážejí již realizované prodeje, je u nabízeného nájemného uplatněn koeficient redukce na pramen ceny (0,90). Tento koeficient zohledňuje, že u inzerovaného (požadovaného) nájemného lze předpokládat v rámci cenového vyjednávání jeho úpravu.

Z grafu na obr. 2 je patrné, jaký je u vybraného vzorku poměr nájemného a ceny určené z cenové mapy stavebních pozemků města Ostravy č. 14.

Procentuální sazba jako podíl mezi inzerovaným nájemným a cenou z cenové mapy stavebních pozemků u vybraných pozemků v Ostravě, doplněná o průměrnou, minimální a maximální hodnotu, je znázorněna v tab. 2.

Vzhledem ke skutečnosti, že údaje v cenových mapách jsou minimálně jeden rok staré, bylo zjišťováno, zda se ceny u vybraného vzorku pozemků v nově účinné Cenové mapě stavebních pozemků města Ostravy č. 15 změnil. Změny nastaly pouze u dvou pozemků, u ostatních jsou uvedeny stejné ceny jako v předchozí cenové mapě. Pro úplnost byla procentuální sazba znovu vypočítána, viz tab. 3. V tomto případě se tedy jedná o podíl nájemného nabízeného v roce 2014 a cen pozemků z cenové mapy vytvořené i z realizovaných prodejů z roku 2014.

S ohledem na skutečnost, že v nové cenové mapě došlo ke zvýšení cen u některých vybraných pozemků, nastal mírný pokles procentuální sazby, a to z hodnoty 22,06 % na hodnotu 21,28 %.

6. SROVNÁNÍ ZJIŠTĚNÝCH VÝSLEDNÝCH HODNOT

Z provedeného průzkumu a stanovených hodnot je zřejmé, že podíl mezi průměrným inzerovaným nájemným a průměrnou inzerovanou cenou u stavebních pozemků s komerčním využitím ve vybrané části Ostravy (11,91 %) je téměř poloviční než podíl mezi inzerovaným nájemným a cenami uvedenými v cenových mapách pro vybrané stavební pozemky v téže lokalitě (22,06 % a 21,28 %). Jak již bylo výše uvedeno, cenové mapy stavebních pozemků se používají zejména pro určení zjištěných cen a nelze je tedy považovat i za ceny tržní nebo obvyklé. Toto bylo průzkumem potvrzeno. Je však nutno upozornit, že sestavené databáze obsahují pouze menší počet vzorků.

Všechny tři výše stanovené procentuální sazby jsou výrazně vyšší než doporučené sazby v oceňovací vyhlášce (5 %, příp. 8 %) a v komentáři ministerstva financí k oceňování věcných práv (4 – 5 %). Tyto doporučené sazby však nebyly v posledních letech aktualizovány a také nezohledňují přesnou lokalitu, jsou uvažovány jednotně pro celou Českou republiku. Procentuální sazba stanovená jako podíl průměrného inzerovaného nájemného a průměrné inzerované ceny odpovídá sazbám, které doporučují na základě vlastních znalostí někteří znalci a znalecké ústavy.

7. ZÁVĚR

Z výše uvedeného je zřejmé, že pro stanovení procentuální sazby pro odvození nájemného z ceny pozemku neexistuje žádný oficiální

ani závazný postup či metodika. Jeví se vhodné použít více metod, případně i přihlídnout k procentuálním sazbám uváděným v předpisech a v odborné literatuře, a až po zvážení všech kladů a záporů použitých metod, po vytyčení pravděpodobných hranic určit pro konkrétní pozemek procentuální sazbu. Tato procentuální sazba se pro různé lokality a pro různé typy pozemků může výrazně lišit. Nelze ji přesně vypočítat, ale jen více či méně odhadnout. Vždy bude záležet především na zkušenostech znalce a na jeho znalosti trhu v dané lokalitě.

8. LITERATURA

- [1] BRADÁČ A. a kol.: *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. 1. vydání. AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, Brno, 2016, 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1
- [2] BRADÁČ A., FIALA J., HÁBA J., HALLEROVÁ A., SKÁLA M., VITULOVÁ N.: *Věcná břemena od A do Z*. 3. aktualizované vydání. LINDE, Praha, 2006, 262 s. ISBN 80-7201-572-9
- [3] HÁBA J.: Aspekty oceňování věcných břemen vyvolaných stavbami technické infrastruktury. In: *Sborník XXI. Mezinárodní vědecké konference soudního inženýrství*, Vysoké učení technické v Brně, Brno, 2012, s. 238–249. ISBN 978-80-214-4412-6
- [4] KUBÍČEK J.: Vztah nájemného a ceny pozemku určené z CMSP. In: *Soudní inženýrství*, 25(1), Brno, 2014, s. 47–57. ISSN 1211-443X
- [5] KUHOVÁ K.: Výnosové oceňování pozemků. In: *Sborník anotací, Junior Forensic Science Brno 2013*, Vysoké učení technické v Brně, Brno, 2013, s. 18. ISBN 978-80-214-4704-2
- [6] ORT P.: *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. 1. vydání, Leges, Praha, 2013, 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9
- [7] PRODĚLAL F.: Bezriziková míra výnosnosti. In: *Soudní inženýrství*, 20(6), Brno, 2009, s. 251–254. ISSN 1211-443X
- [8] ZAZVONIL Z.: *Odhad hodnoty nemovitostí*. 1. vydání, Nakladatelství Ekopress, Praha, 2012, 454 s. ISBN 978-80-86929-88-0
- [9] ZAZVONIL Z.: *Odhad hodnoty pozemků*. 1. vydání, Nakladatelství Oeconomica, Praha, 2007, 201 s. ISBN 978-80-245-1211-2
- [10] WEIGEL L.: K určení výše obvyklého nájemného ze zastavěných pozemků v areálu staveb. In: *Soudní inženýrství*, 13(1), 2002, s. 13–21. ISSN 1211-443X
- [11] Komentář k oceňování věcných práv podle § 19 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů ze dne 08. 03. 2011, uveřejněný na stránkách www.mfcr.cz.
- [12] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 340/2013 Sb., zákona č. 344/2013 Sb. a zákona č. 228/2014 Sb.
- [13] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb.
- [14] KUBÍČEK J.: Vztah nájemného a ceny pozemku podle jeho účelu užití pro Prahu, Brno a Olomouc. In: *Soudní inženýrství*, 25(2–3), 2014, s. 174–185. ISSN 1211-443X